

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH GIA LAI **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 111/2025/DS-PT

Ngày: 04/9/2025

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ, hợp đồng thuê căn hộ và hợp đồng tín dụng*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hoài Xuân
- *Các Thẩm phán:* Ông Trần Bá Nguyên

Ông Trương Nam Trung

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Thảo là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Tú Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 72/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 6 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, hợp đồng thuê và quản lý căn hộ*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 132/2025/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- tỉnh Gia Lai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 115/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Quốc H, sinh năm 1964; địa chỉ: Số nhà C, đường D, KDC V, khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố D, phường A, thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần T3, địa chỉ: Tầng E, Tòa nhà F, ngõ E, đường L, phường M, quận N, thành phố Hà Nội (nay là phường T, TP Hà Nội).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Tiến D là người đại diện theo pháp luật (Tổng Giám đốc). Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn H1, địa chỉ:

Tầng E, Tòa nhà F, ngõ E, đường L, phường M, quận N, thành phố Hà Nội (nay là phường T, TP Hà Nội), vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty Cổ phần T3, địa chỉ: Khu S, khu D - C, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định (nay là phường Q, tỉnh Gia Lai).

Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần T3: Bà Nguyễn Thị T là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc). Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh Đ, địa chỉ: Tầng C, Tòa nhà F, ngõ E, đường L, phường M, quận N, thành phố Hà Nội (nay là phường T, TP Hà Nội), vắng mặt.

3.2. Bà Trần Thị T1, địa chỉ: P, Nhà C, đường M, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường L- Đ, tỉnh Lâm Đồng), vắng mặt.

3.3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 (O), địa chỉ: Số nhà D (tầng trệt, tầng lửng, tầng 1, tầng 2 của Tòa nhà) và số nhà D, đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1: Ông Trịnh Văn T2 là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Hội đồng quản trị). Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn P, địa chỉ: Tầng B, Tòa nhà T (T, Lô 1-13, Khu chức năng số 1-KDT mới T), số nhà A, đường T, khu phố C, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, TP Hồ Chí Minh), vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Quốc H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Quốc H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 132/2025/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- tỉnh Gia Lai).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ngày 09/5/2025, cấp sơ thẩm xét xử vụ án có mặt nguyên đơn ông Phạm Quốc H. Tuy nhiên, đến ngày 31/5/2025 ông H mới gửi đơn kháng cáo theo đường bưu điện. Như vậy ông H đã kháng cáo quá hạn 07 ngày theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng cấp sơ thẩm không yêu cầu ông H trình bày lý do kháng cáo quá hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 274 của BLTTDS. Hơn nữa trong đơn kháng cáo, ông H trình bày ông là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không chính xác về tư cách tham gia tố tụng nhưng cấp sơ thẩm không yêu cầu ông H sửa chữa, bổ sung về nội dung này là có sai sót và vi phạm tố tụng. Tuy nhiên, các sai sót này không làm ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong vụ án và cấp phúc thẩm có thể khắc phục nên kiến nghị Chánh án TAND Khu vực 1, tỉnh Gia Lai nhắc nhở Thẩm phán giải quyết vụ án cần phải nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty cổ phần T3, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T3 và R, bà Trần Thị T1, đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 (O) vắng mặt lần hai. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Quốc H yêu cầu hủy một phần bản án sơ thẩm.

[2.1] Giữa ông Phạm Quốc H và Tập đoàn T3 có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số 40912/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL vào ngày 09/01/2018. Đối tượng mua bán là căn hộ số 12, tầng 09, Z, diện tích 40m², thuộc Dự án khu đô thị D, tọa lạc tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định (nay là phường Q, tỉnh Gia Lai). Theo đó, giá bán căn hộ là 2.090.760.000 đồng. Theo Điều 2 Phụ Lục 03 của hợp đồng mua bán thì được thanh toán thành 06 đợt (cụ thể: Đợt 1: Ngay khi ký hợp đồng, thanh toán 30%; Đợt 2: Trong vòng 05 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, thanh toán 05%; Đợt 3: Dự án thi công đến tầng 5 (dự kiến tháng 01/2018), thanh toán 20%; Đợt 4: Cất nóc công trình (dự kiến tháng 04/2018), thanh toán 15%; Đợt 5: Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo của bên bán, thanh toán 25%; Đợt 6: Vào ngày bên A thông báo bên B về việc bàn giao giấy chứng nhận, thanh toán 5% còn lại). Ông H đã thanh toán cho công ty T3 số tiền là **1.986.222.000 đồng** bằng 95% giá bán căn hộ (theo Giấy xác nhận ngày 24/06/2020 của Công ty T3). Do đã thanh toán 95% giá trị căn hộ, theo hợp đồng mua bán thì ông H được ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 40912/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL với Công ty Cổ phần T3 vào ngày 11/04/2018.

Tại các điểm (i), (ii) khoản 8.2 Điều 8 của hợp đồng mua bán quy định về thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ cho bên bán là quý 4/2018 và thời gian được gia hạn đến hạn cuối cùng là ngày 31/3/2019. Tuy nhiên, đến thời điểm khởi kiện, Công ty T3 vẫn chưa bàn giao căn hộ cho ông H là vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận hợp đồng. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ là có căn cứ, phù hợp với điểm (1) khoản 15.1.3 Điều 15 của hợp đồng mua bán căn hộ và Điều 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Để giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng mua bán, căn cứ khoản 15.3 Điều 15 của hợp đồng, cấp sơ thẩm buộc Công ty T3 phải thanh toán cho ông H các khoản tiền gồm: Giá bán căn hộ mà ông H đã nộp là 1.986.222.000 đồng; Tiền phạt vi phạm có giá trị bằng 8% giá bán căn hộ (chưa tính 10% thuế VAT) là: 8% x 1.900.690.909 đồng = 152.055.273 đồng; Lãi chậm bàn giao căn hộ được tính từ ngày vi phạm nghĩa vụ bàn giao (01/4/2019) đến ngày chấm dứt hợp đồng (ngày xét xử sơ thẩm 06/5/2025) là: 1.986.222.000 đồng x (150% x 11%/năm)/365 ngày x 2.228 ngày = 2.000.479.265 đồng. Công ty T3 có nghĩa vụ thanh toán cho ông H tổng cộng số tiền là 4.138.756.538 đồng là có cơ sở pháp luật.

[2.2] Đối với yêu cầu Công ty T3 bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh là tiền thuê căn hộ chưa được nhận từ tháng 4/2019 đến nay của ông H, xét thấy: Theo Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 40912/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 11/4/2018 thì bên thuê là Công ty T3, Tập đoàn T3

không ký kết hợp đồng thuê với ông H, cho nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, mặc dù được HĐXX sơ thẩm có giải thích nhưng ông H vẫn yêu cầu Công ty T3 bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh là tiền thuê căn hộ chưa được nhận từ tháng 4/2019 đến nay. Do đó, cấp sơ thẩm nhận định ông H có quyền khởi kiện Công ty T3 để giải quyết khoản tiền thuê này cũng như các hậu quả pháp lý phát sinh khi chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ nêu trên bằng một vụ kiện khác là có cơ sở.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Quốc H không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông H là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm và về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 157, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 3, 6, 117, 398, 405, 428, 430, 431, 483, 484 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 118, 119, 120, 121, 132 của Luật Nhà ở năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung năm 2019 và năm 2020);

Áp dụng các Điều 4, 5, 11, 17, 18, 19, 25, 30, 54, 55, 57 của Luật Kinh doanh bất động sản (được sửa đổi, bổ sung năm 2020);

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Quốc H. Giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số: 132/2025/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- tỉnh Gia Lai).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quốc H và một phần yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần T3.

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 40912/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 09/01/2018 giữa Công ty Cổ phần T3 (bên bán) và ông Phạm Quốc H (bên mua), Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 40912/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 11/4/2018 giữa ông Phạm Quốc H (bên cho thuê) và Công ty Cổ phần T3 (bên thuê) đối với căn hộ số 12, tầng 09, Z, diện tích 40m², thuộc Dự án khu đô thị D, tọa lạc tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần T3 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Quốc H các khoản tiền gồm: Tiền mua căn hộ đã thanh toán là 1.986.222.000 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 152.055.273 đồng; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ là 2.000.479.265 đồng; tổng cộng là 4.138.756.538 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quốc H về các khoản tiền yêu cầu Công ty Cổ phần T3 thanh toán gồm: Tiền phạt vi phạm hợp đồng là 15.205.527 đồng, tiền thiệt hại thực tế phát sinh (tiền thuê nhà) là 1.241.388.750 đồng, tiền quy đổi giá trị 60 đêm nghỉ (04 năm) là 180.000.000 đồng.

Ông Phạm Quốc H có quyền khởi kiện Công ty Cổ phần T3 bằng một vụ kiện khác để giải quyết khoản tiền thuê căn hộ chưa thanh toán cũng như các hậu quả pháp lý phát sinh khi chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 40912/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 11/4/2018.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần T3 về các khoản tiền yêu cầu ông Phạm Quốc H thanh toán gồm: Tiền thuê đã nhận là 346.276.090 đồng; tiền lãi phát sinh trên tổng số tiền thuê đã nhận là 83.537.876 đồng; tiền phạt 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm là 152.055.273 đồng; tiền quy đổi giá trị các đêm nghỉ đã sử dụng là 102.500.000 đồng.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Công ty Cổ phần T3 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Quốc H số tiền là 3.000.000 đồng.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần T3 phải chịu án phí về việc tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ là 300.000 đồng và án phí đối với các khoản tiền phải thanh toán khi chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ là 112.138.756 đồng.

- Ông Phạm Quốc H được miễn án phí đối với các yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và án phí về việc tuyên chấm dứt hợp đồng thuê và quản lý tài sản. Hoàn trả cho ông Phạm Quốc H tiền tạm ứng án phí đã nộp 45.885.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002480 ngày 07 tháng 5 năm 2021

của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1, tỉnh Gia Lai).

- Công ty Cổ phần T3 phải chịu án phí đối với các yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 21.137.476 đồng, được trừ vào các khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.468.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002926 ngày 18 tháng 11 năm 2022 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000240 ngày 12 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1, tỉnh Gia Lai) nên còn phải nộp 13.369.476 đồng.

5.1. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Quốc H được miễn án phí.

6. Quyền, nghĩa vụ thi hành án:

6.1 Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6.2 Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

7. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 1, Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 1, Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC
THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN
TÒA**

Nguyễn Thị Hoài Xuân

THÀNH VIÊN HĐXX

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Hoài X